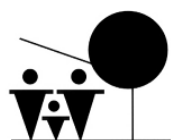


4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung  
mit Galeriegeschoss  
in zentraler Lage von Unterhaching



RITTER Bauträger & Immobilien GmbH  
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10  
E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)



## LAGE

Unterhaching mit ca. 24.500 Einwohnern ist ein beliebter Vorort von München, welcher im Süden direkt an das Stadtgebiet grenzt und lediglich 10 km von der Innenstadt entfernt liegt. Mit Bussen, S-Bahn und der direkten Anbindung zur A8 München-Salzburg ist der Ort verkehrstechnisch optimal erschlossen.

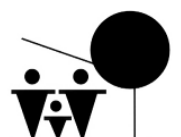
Kindergärten, Grundschulen und nahezu sämtliche weiterführenden Schulen befinden sich direkt im Ort. Die Versorgung mit Ärzten fast aller Fachrichtungen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind gegeben.

Die S-Bahn-Haltestelle Unterhaching (S3) liegt ca. 2 Gehminuten von der Wohnung entfernt und verbindet den Ort mit München oder dem Umland (ca. 17 Minuten bis zum Marienplatz). Zudem befinden sich zwei Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe des Gebäudes. Die Buslinie 217 verkehrt zwischen der S-Bahnstation Unterhaching und Neuperlach Süd mit Anschluss zur S-Bahn (S7) und U-Bahn (U5). Mit der Linie 220 gelangen Sie zur S-Bahnstation Fasanenpark (S3) und zum Bahnhofplatz Giesing (S3/S7/U2/U7). Zudem verkehren hier auch noch die Buslinien 221 (Richtung Ottobrunn) und 224 (Richtung Oberhaching).

Die Autobahnanschlüsse (A8/A995) sind in Kürze zu erreichen, um schnell in Richtung München oder in die Berge zu kommen.

Der Ort vereint die Vorteile von Stadt und Land in idealer Weise. Auch der Landschaftspark Hachinger Tal auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorsts Neubiberg, welcher teilweise renaturiert wurde, lädt zu Ausflügen in die Natur oder auf der ehemaligen Start- und Landebahn zu sportlichen Aktivitäten ein. Das vielfältige Sport- und Freizeitangebot mit eigenem Freibad, Beachvolleyball- und Fußballplätzen und dem angrenzenden Perlacher Forst machen Unterhaching zu einem Standort von sehr hoher Lebensqualität.

Mit dem Chiemsee im Südosten, dem landschaftlich einzigartigen Isartal im Westen und der Alpenkulisse im Süden kann es für Sie ein schöner Heimatort werden.



## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 1993 erbauten Wohnhaus, welches aus 13 Eigentumswohnungen, 3 Ladeneinheiten und einer Tiefgarage besteht.

Die offene und geräumige Wohnung befindet sich im Dachgeschoss dieser Anlage, welche Sie bequem über das Treppenhaus oder mit dem Aufzug erreichen können.

Über den Flur bzw. Eingangsbereich gelangt man in das Schlafzimmer mit Zugang zur nach Osten ausgerichteten Loggia, in die beiden Bäder, von welchen eines mit einer Dusche und das andere mit einer Wanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist und in ein großzügiges Wohn- und Esszimmer.

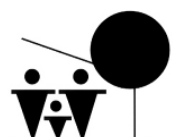
An dieses grenzt eine separate Küche und ein weiteres Zimmer sowie die geräumige Süd-Terrasse an. Zudem gelangen Sie vom Wohnbereich über eine Wendeltreppe auf eine offene Galerie, welche zu einem weiteren Zimmer führt, das sich zur Nutzung als Büro oder Kinderzimmer anbieten würde.

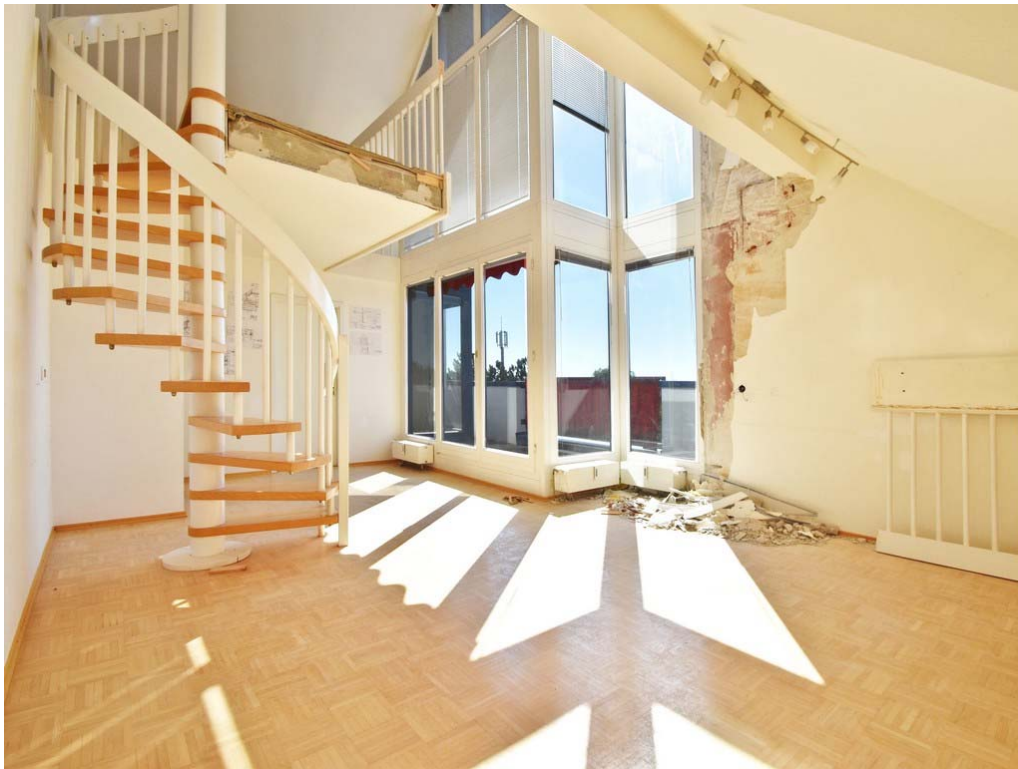
In den Wohnräumen wurde Stäbchenparkett, in den Bädern Marmorfliesen verlegt. Zur Wohnung gehören des Weiteren ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz in einem Vierfachparker.

Wegen eines ursprünglich geplanten Umbaus wurden verschiedene Stellen in der Wohnung freigelegt (s. Fotos). Dieser möglich Umbau wurde bereits von der Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt und kann nach wie vor durchgeführt werden.

## AUSSTATTUNG

zentrale Lage  
massive Ziegelbauweise  
2-fachverglaste Holzfenster  
Süd-Terrasse  
Ost-Loggia  
Tageslichtbadezimmer mit Wanne  
separates Duschbad  
Waschmaschinenanschluss in der Wohnung  
Galeriegeschoss  
Stäbchenparkett  
Kellerabteil  
Stellplatz in Vierfachparker





Wohn- und Essbereich





Schlafzimmer





Zimmer Galerie



Galerie



Zimmer



Küche



Flur / Eingang



Badezimmer



Duschbad



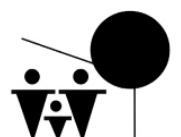
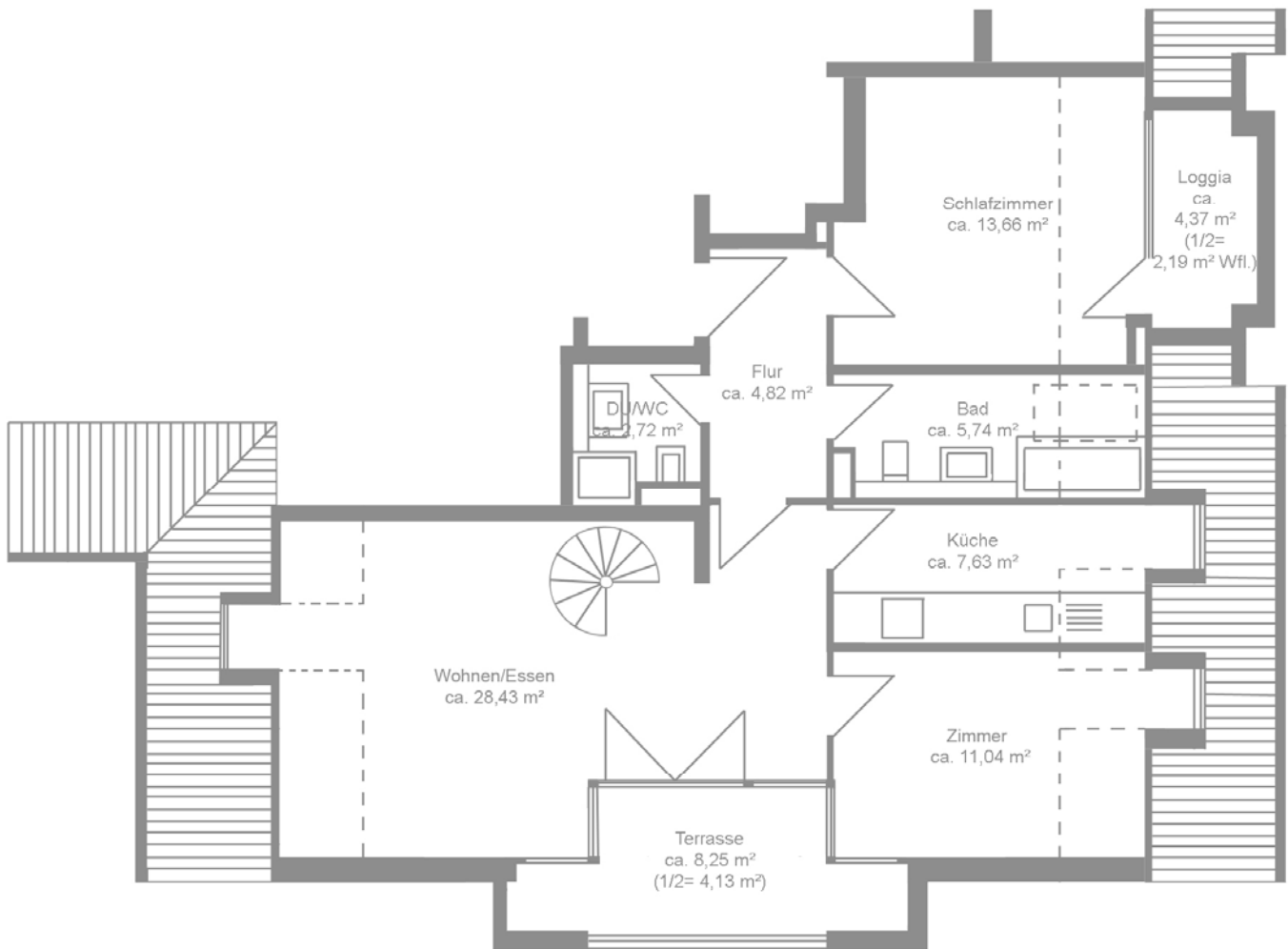


Süd-Terrasse

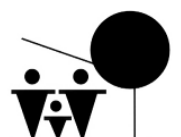
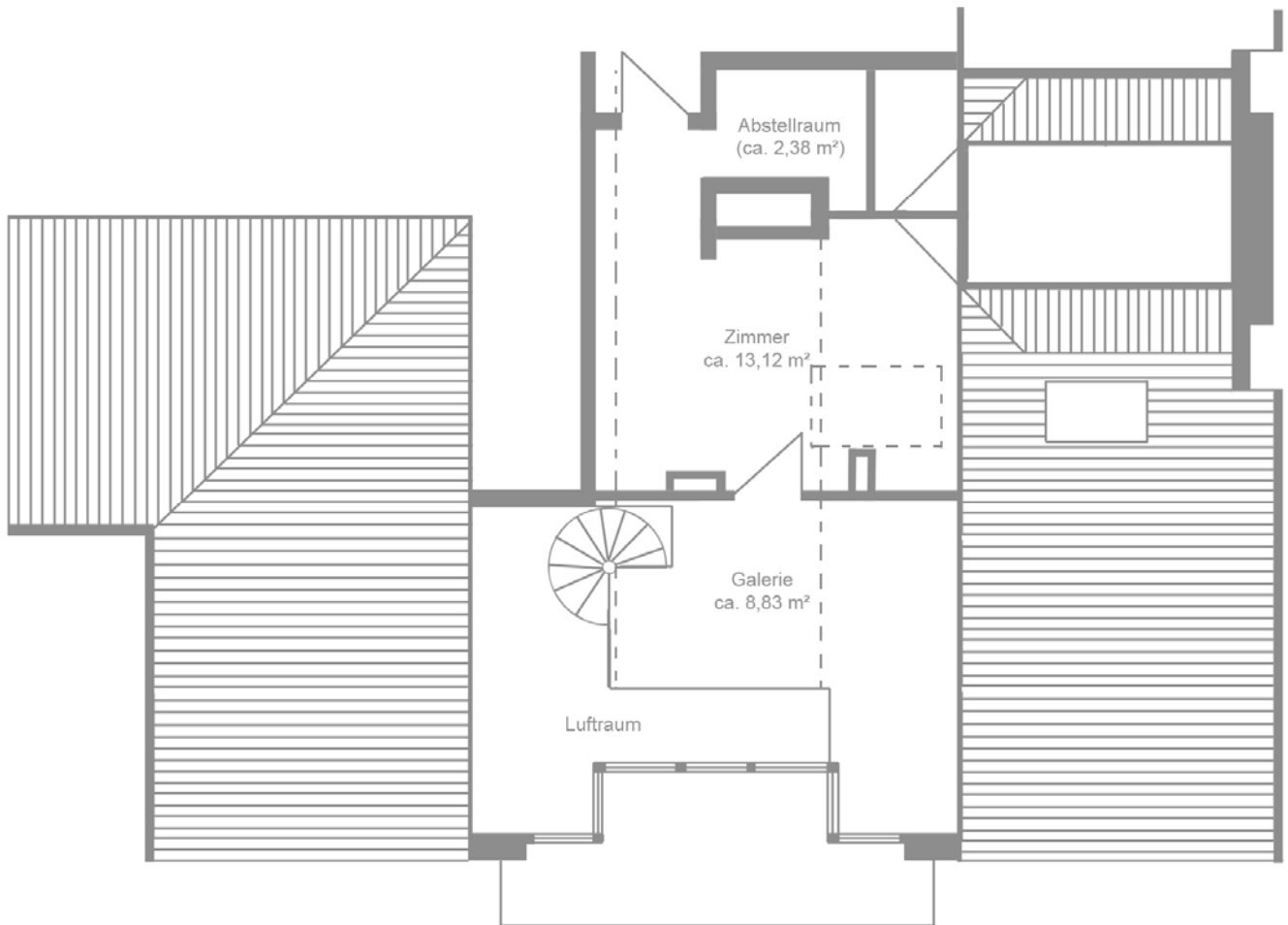


Ost-Loggia

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

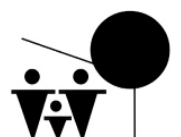


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

		Wfl.	Nfl.	Gesamt
<b>DG</b>	Wohnen/Essen	28,43	2,00	30,43
	Zimmer	11,04	0,60	11,64
	Schlafzimmer	13,66	0,32	13,98
	Flur	4,82		
	Bad	5,74	0,54	6,28
	Küche	7,63	0,34	7,97
	WC	2,72		2,72
	Terrasse	4,12	4,13	8,25
	Loggia	2,19	2,18	4,37
	<b>GG</b>	Galerie	8,83	5,33
Abstellraum			2,38	2,38
Zimmer		13,12	4,55	17,67
	<b>SUMME</b>	<b>102,30</b>	<b>22,37</b>	<b>124,67</b>
<b>UG</b>	Kellerabteil		5,00	5,00
	<b>SUMME</b>		<b>5,00</b>	<b>5,00</b>
<b>GESAMTSUMME</b>		<b>102,30</b>	<b>27,37</b>	<b>129,67</b>



## WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### A. Allgemeine Informationen zu Ihrem Vertragspartner

#### Angaben gemäß § 5 TMG:

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen

Vertreten durch: Geschäftsführer Stephan Ritter

#### Kontakt

Telefon: +49 (089) 444 55 66 - 0, Telefax: +49 (089) 444 55 66 - 10, E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 9.30 - 18.00 Uhr, Sa. + So. nach Vereinbarung

#### Registereintrag

Eintragung im Handelsregister, Registergericht: Amtsgericht München, Registernummer: HRB 105804

Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

**Berufskammer:** IHK München

**Umsatzsteuer-ID:** DE 163 923 895

### B. Informationen zu Ihrem Maklervertrag

#### Wesentliche Leistungsmerkmale

Im Rahmen des Maklervertrages weisen wir, die Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Ihnen eine geeignete Vertragsangelegenheit nach oder vermitteln einen Vertrag für den Erwerb einer Immobilie. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Alle unsere Angaben und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie, den Adressaten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später durch Dritte angeboten, erlischt dadurch unser Provisionsanspruch nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern Ihre Vorkenntnis schriftlich geltend zu machen und auf Maklerdienste dieser Anbieter zu verzichten.

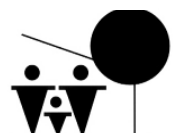
Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot abweichen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

#### Kosten und Zahlungsbedingungen

*Verkauf:* Unsere Courtage beträgt 2,38% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (derzeit 19%) aus dem verbrieften Kaufpreis. Diese entsteht und ist fällig mit dem rechtswirksamen Abschluss des Immobilienkaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

### C. Informationen über das Zustandekommen des Vertrages

Ein Maklervertrag zwischen Ihnen und uns, der Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, kommt zustande, wenn Sie aufgrund eines Immobilienangebotes unserer Firma per Email, Telefon, Telefax oder Brief von unserem Vermittler weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu diesem Immobilienangebot wünschen und unser Vermittler daraufhin mit Ihnen in Kontakt tritt.



## WEITERE INFORMATIONEN UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### D. Ihr gesetzliches Widerrufsrecht

Kommt ein Maklervertrag ausschließlich über sogenannte Fernkommunikationsmittel (z.B. über Email, Telefax oder Briefverkehr) mit Ihnen zustande, haben Sie ein gesetzliches Widerrufsrecht. Dazu sollten Sie folgendes wissen:

#### Widerrufsbelehrung

##### **Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Der Widerruf ist zu richten an:

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen  
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

##### **Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

#### Muster-Widerrufsformular

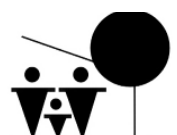
(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

An die

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH, Hubertusplatz 1, 82041 Deisenhofen  
Tel. 089/444 55 66-0, Fax 089/444 55 66-10, Email: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

- Hiermit widerrufe/n ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung/en:  
\_\_\_\_\_

- Bestellt am \_\_\_\_\_ / Erhalten am \_\_\_\_\_
- Name des/der Verbraucher/s
- Anschrift des/der Verbraucher/s
- Unterschrift des/der Verbraucher/s (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum



## ECKDATEN

Wohnfläche ca. **102,30 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche inkl. Kellern ca. **27,37 m<sup>2</sup>**

Miteigentumsanteile Wohnung: **723 / 10.000**  
Miteigentumsanteile TG-Stellplatz: **5 / 10.000**

Anteil Rücklage Wohnung inkl. TG-Stellplatz **ca. 4.360 €** (Stand 31.12.2021)  
Rücklagen Wohnanlage: **ca. 60.000 €** (Stand 31.12.2021)

Wohngeld: **504 €**  
davon auf den Mieter umlegbar: ca. 367 €

Baujahr: **1993**

Heizung: **Erdgas**  
Endenergiekennwert: **127,1 kWh/m<sup>2</sup>**

**Die Wohnung ist leerstehend.**

Kaufpreis der Wohnung **790.000 €**  
Kaufpreis des Tiefgaragenstellplatzes **15.000 €**

zzgl. 2,38 % Courtage auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt.

## KONTAKT

Ritter Bauträger und Immobilien GmbH  
Frau Alina Seiz  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen  
Telefon: 089 / 4445566-0  
Telefax: 089 / 4445566-10  
E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)  
Internet: [ritter-bautraeger.de](http://ritter-bautraeger.de)

## BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich.

## COPYRIGHT

Sämtliche Texte, Bilder und andere veröffentlichten Informationen unterliegen -sofern nicht anders gekennzeichnet- dem Copyright der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH oder werden mit Erlaubnis der Rechteinhaber veröffentlicht.

Jede Verlinkung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte ist ohne schriftliche Genehmigung der RITTER Bauträger & Immobilien GmbH ausdrücklich untersagt.



4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung  
mit Galeriegeschoss  
in zentraler Lage von Unterhaching

## IHR FAMILIENGEFÜHRTES IMMOBILIENUNTERNEHMEN SEIT 1988



Professionelle Vermarktung Ihrer Immobilie

Verkauf und Vermietung

Bauträger

Notariatsrat a.D.

Hausverwaltung

Internationale Vermarktung

Kunden- und bedarfsorientierte Beratung

Kostenlose Immobilienbewertung

**Alles aus einer Hand!**

Unsere Philosophie ist eine langanhaltende Partnerschaft mit einer  
Rundumbetreuung in allen Belangen.



Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen



[www.ritter-bautraeger.de](http://www.ritter-bautraeger.de)

RITTER Bauträger & Immobilien GmbH  
Tel. 089 / 444 55 66 0 Fax 444 55 66 10  
E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)

